

**PENGARUH PROYEK PELABUHAN PATIMBAN TERHADAP HARGA  
RUMAH MENGGUNAKAN METODE *HEDONIC PRICE***  
***THE INFLUENCE OF PATIMBAN PORT PROJECT ON HOUSING PRICES  
USING HEDONIC PRICE METHOD***

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Prodi Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**Disusun Oleh**

**TIA NURFADLILLAH**

**20170430277**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2021**

## **MOTTO**

"Keberhasilan bukan milik orang pintar. Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang  
senantiasa berusaha"

-(BJ Habibie)-

"Tujuan dari sebuah ilmu itu adalah untuk mengamalkannya. Maka ilmu yang hakiki  
adalah ilmu yang terefleksikan dalam kehidupannya, bukan ilmu yang hanya  
bertengger di kepala"

-(Imam Syafi'i)-

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Dengan nama Allah yang maha pengasih maha penyayang segala puji bagi Allah, Tuhan seluruh alam. Dengan mengucapkan Alhamdulillah kupersembahkan karya sederhana ini untuk mimi dan mamaku tercinta yang senantiasa mendoakan dan meridhoi segala hal baik sehingga langkahku mudah untuk dilalui, keluarga tercinta, kak Taufik dan seluruh sahabatku yang banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Segala puji atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya berupa kelancaran serta kemudahan sehingga mahakarya dengan judul "Pengaruh Proyek Pelabuhan Patimban Terhadap Harga Rumah Menggunakan Metode Hedonic Price" telah selesai disusun.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penelitian ini tidak hanya untuk melihat dan mengetahui seberapa besar pengaruh variabel terkait terhadap tingkat kemauan masyarakat untuk membayar guna mengurangi polusi udara, namun penelitian ini juga dilakukan untuk melihat seberapa besar upaya seseorang untuk menilai harga jual rumahnya. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Dr. Endah Saptutyingsih, M.Si. Selaku dosen pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan bimbingan dan masukan mulai dari pencarian ide, pencarian data, hingga pada tahap penyusunan skripsi dari awal sampai akhir.
2. Mimi tersayang Warsiti, S.Pd.I, Mama Takriman Adi Suryana, S.E.,M.M., adikku Muhammad Fahmi Ramadhan, Mamapuh dan Mimipuh terimakasih banyak

atas, kasih sayang, perhatian, dukungan, kesabaran serta setiap doa yang tercurah untuk penulis.

3. Bapak Rizal Yaya, S.E., M.Sc., Ph.D., Ak., C.A., selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Imamudin Yuliadi, S.E., M.Si., selaku ketua program studi Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Seluruh dosen dan karyawan Program Studi Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah mengajarkan dan memberikan bekal ilmu kepada penulis.
6. Kepala Dinas Lingkungan Hidup yang telah bersedia memberi data dalam karya tulis ilmiah ini, serta masyarakat Kecamatan Pusakanagara yang telah memberikan bantuan dan berkenan untuk memberikan informasi yang penulis butuhkan.
7. Kak Taufik Hidayatullah, yang selalu membantu dan memberikan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabatku tercinta, Al-Arofah, Riska Yustika Surin, Hana Fauziyah Nurhasanah yang membantu penulis dalam mencari responden.
9. Sahabatku Nadia Fairuz, Rifaah Al-Mahmudah, Melinda Febriani yang senantiasa mendengarkan keluh kesah penulis dalam mengerjakan skripsi.
10. Adik-adikku tersayang, Iis Istiqomah, Yulistiawati dan Evita Nurfaoziah.
11. Teman-temanku sejak semester pertama sampai saat ini, Hamindar Noviannisa', Yunda Pramesti, Afifah K Kalimantan, Selya Primarda dan Sri Izatul Azma.
12. Teman-teman Ekonomi angkatan 2017 yang telah memberikan dukungan, semangat, dan motivasi kepada penulis.

13. Semua pihak baik yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Yogyakarta, Maret 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tia Nurfadlillah', with a stylized, cursive script.

Tia Nurfadlillah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN.....	v
MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
INTISARI.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR DIAGRAM.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah.....	16
C. Rumusan Masalah .....	16
D. Tujuan Penelitian.....	17
E. Manfaat Penelitian.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Landasan Teori .....	20
1. Pengertian Lingkungan Hidup.....	20
2. Pengertian Permukiman.....	24
3. Pengertian Harga Jual .....	27
4. Valuasi Ekonomi.....	27

5.	Konsep Nilai Ekonomi dan Metode <i>Hedonic Price</i> .....	34
6.	Pengertian Hedonic Price.....	36
7.	Non-Market Goods .....	37
8.	Konsep Willingness To Pay.....	39
B.	Penelitian Terdahulu.....	43
C.	Hipotesis .....	49
D.	Kerangka Penelitian .....	51
BAB III METODE PENELITIAN.....		52
A.	Subjek Penelitian.....	52
B.	Jenis Data dan Sumber Data.....	52
C.	Teknik Pengambilan Sampel.....	53
D.	Teknik Pengumpulan Data .....	54
1.	Wawancara.....	54
2.	Kuisisioner.....	55
E.	Definisi Operasional Variabel Penelitian .....	56
1.	Variabel Dependen .....	56
2.	Variabel Independen .....	56
F.	Uji Asumsi Klasik.....	58
G.	Analisis Data dan Uji Hipotesis .....	61
1.	Analisis Data .....	61
2.	Uji Hipotesis .....	65
BAB IV GAMBARAN UMUM.....		68
A.	Gambaran Umum Objek Penelitian .....	68
1.	Kondisi Geografis .....	68
2.	Profil Kecamatan Pusakanagara .....	69
3.	Administratif Kecamatan Pusakanagara .....	69
4.	Kependudukan .....	70
B.	Karakteristik Responden .....	70

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	79
A. Analisis Data .....	79
1. Analisis Statistik Deskriptif .....	79
B. Analisis Asumsi Klasik .....	82
1. Uji Normalitas .....	82
2. Uji Multikolinearitas .....	83
3. Uji Heteroskedastisitas .....	83
C. Hasil Regresi Linear Berganda .....	84
1. Spesifikasi Fungsi Hedonic Price .....	84
2. Perhitungan Harga Implisit Marjinal .....	88
D. Uji Hipotesis .....	89
1. Uji-t .....	90
2. Uji-F .....	93
3. Uji Koefisien Determinasi .....	94
E. Pembahasan .....	95
BAB VI KESIMPULAN .....	100
A. Simpulan .....	100
B. Keterbatasan Penelitian .....	101
C. Saran .....	102
DAFTAR PUSTAKA .....	104
LAMPIRAN .....	109

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Ringkasan uji penelitian udara ambien sekitar Pelabuhan Patimban.....	9
Tabel 2. 1 Tingkat Signifikan Variabel.....	49
Tabel 5. 1 Statistik Deskriptif Variabel.....	79
Tabel 5. 2 Uji Normalitas.....	82
Tabel 5. 3 Uji Multikolinieritas.....	83
Tabel 5. 4 Uji Heteroskedastisitas.....	83
Tabel 5. 5 Hasil Regresi Linear Berganda .....	85
Tabel 5. 6 Hasil Uji Variabel Secara Bersama-sama (Uji-F).....	93
Tabel 5. 7 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	94

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Metode Valuasi Lingkungan .....	30
Gambar 2. 2 Hirarki Non-Market Goods .....	38
Gambar 2. 3 Kurva Surplus Konsumen .....	42
Gambar 4. 1 Peta Lokasi Proyek Pelabuhan Patimban .....	68

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 2. 1 Kerangka Penelitian .....	51
Diagram 4. 1 Jumlah Responden Berdasarkan Usia .....	71
Diagram 4. 2 Jumlah Responden Berdasarkan Status Pernikahan.....	72
Diagram 4. 3 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	73
Diagram 4. 4 Jumlah Responden Berdasarkan Lokasi Tempat Tinggal.....	74
Diagram 4. 5 Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir.....	75
Diagram 4. 6 Jumlah Responden Berdasarkan Status Pekerjaan.....	76
Diagram 4. 7 Jumlah Responden Berdasarkan Pendapatan Perbulan.....	78